



天津东疆国际老年（公寓）休养中心建设 项目申请报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

项目名称：天津东疆国际老年（公寓）休养中心建设项目申请报告

项目性质：新建

政策背景：

人口老龄化是指总人口中因年轻人口数量减少、年长人口数量增加而导致的老年人口比例相应增长的动态过程。国际上通常把 60 岁以上的人口占总人口比例达到 10%，或 65 岁以上人口占总人口的比重达到 7% 作为国家或地区进入老龄化社会的标准。

老龄化来势凶猛，对我国传统的家庭养老方式提出了严峻挑战。传统的家庭养老模式在市场经济发展的今天，已然面临着家庭规模减小、照料资源匮乏等种种挑战；社会化养老作为养老模式的一个重要方向，已经悄然抬头并逐渐发展。

土地利用：

项目规划用地达 100 亩（6.6 万平方米）。目前项目所在地属于闲置土地，并且用地不涉及征地拆迁事项，无需考虑拆迁补偿方案。根据发展规划，本项目选址位于此地，不仅可以有效利用土地，盘活闲置资产，还可以有效改善周边环境，与周边环境协调一致，促进当地经济发展。因此，该土地的建设利用合法合理。



天津东疆国际老年（公寓）休养中心建设项目

经济影响：

所得税前项目内部收益率 IRR 为 22.95%，全部投资财务净现值 NPV 为 13284.18 万元，全部静态投资回收期为 4.99 年（含 2 年建设期），动态投资回收期为 6.51 年（含 2 年建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 19.08%，全部投资财务净现值 NPV 为 8903.27 万元，全部投资回收期为 5.72 年（含 2 年建设期），动态投资回收期为 7.97 年（含 2 年建设期）。项目各项财务指标均高于行业基准水平，盈利能力和抗风险能力较强，具有较高的经济效益。

社会影响：

该项目能够增加政府财政收入，改善当地经济环境，支持地方建设。项目建立后，需要引进不同专业、不同岗位的人才，以维持各个部门的正常经营与健康发展。这可以有力地促进社会就业，解决部分社会人员的就业问题，可以减少社会不稳定因素，促进社会就业，促进社会的和谐发展。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 601 室

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630 13530888576